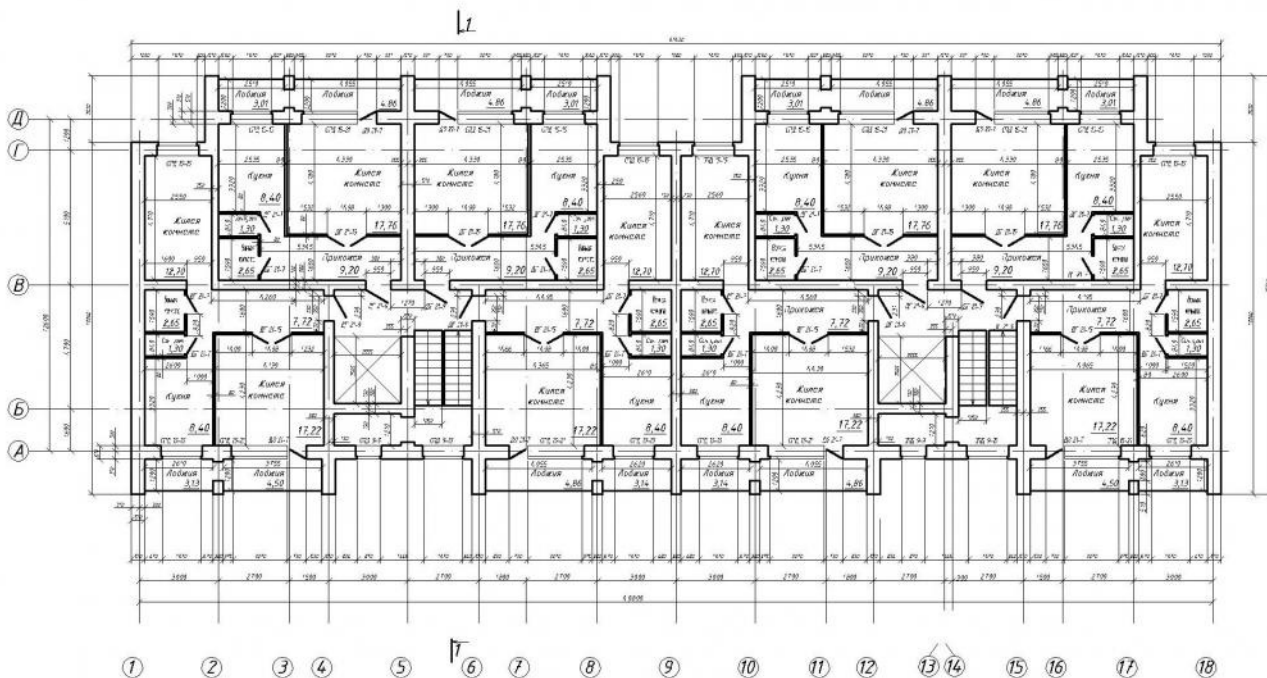
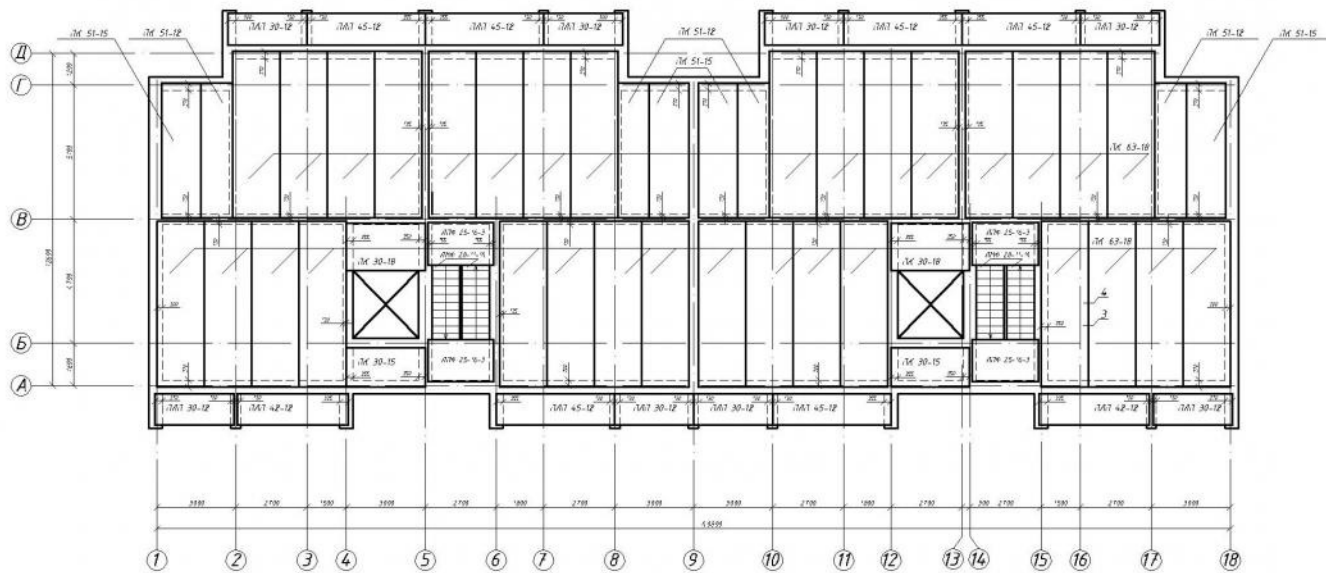


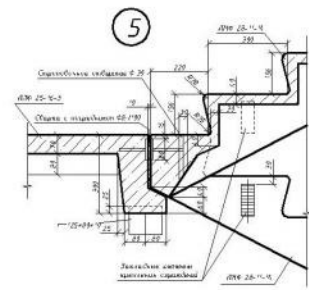
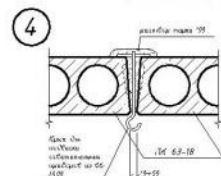
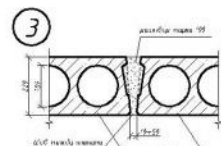
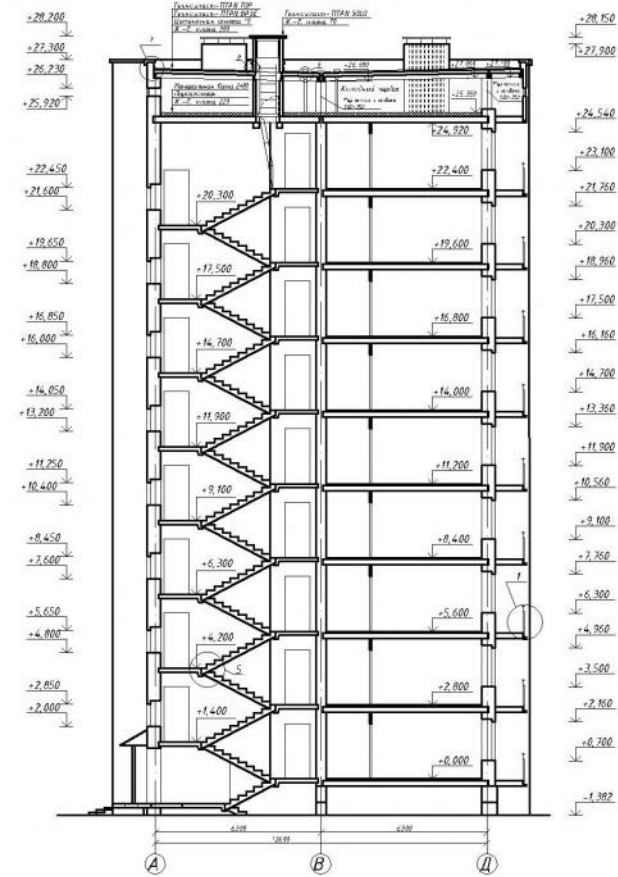
ПЛАН 6-9 ЭТАЖА



ПЛАН ПЕРЕКРЫТИЙ



РАЗРЕЗ 1-1



Долж.	Ф.И.О.	Подп.	Дата
Заб. конф.			
Разработ.			
Консульт.			
Консульт.			
Н/контр.			
Разработ.			

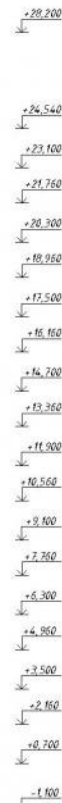
  

"Утверждено проектной организацией 9-го этажного жилого дома в г. Казань"			Стеблин	Лисп	Листов
---	--	--	---------	------	--------

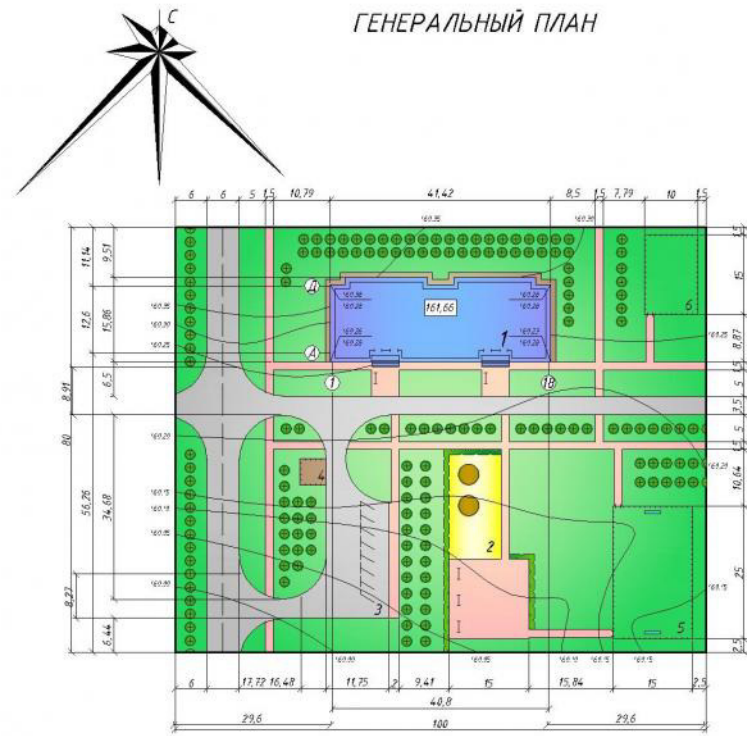


Долж.	Ф.И.О.	Подп.	Дата			
Заб. конф.						
Руквод. пр.						
Консульт.						
Консульт.						
Консульт.						
Н/контр.						
Разработ.						
Экспертная рабочая проектная организация 44 кв. ж.д. по пр. Аэродромского в.г. Магнитогорск				Сметч.	Лист	Листов

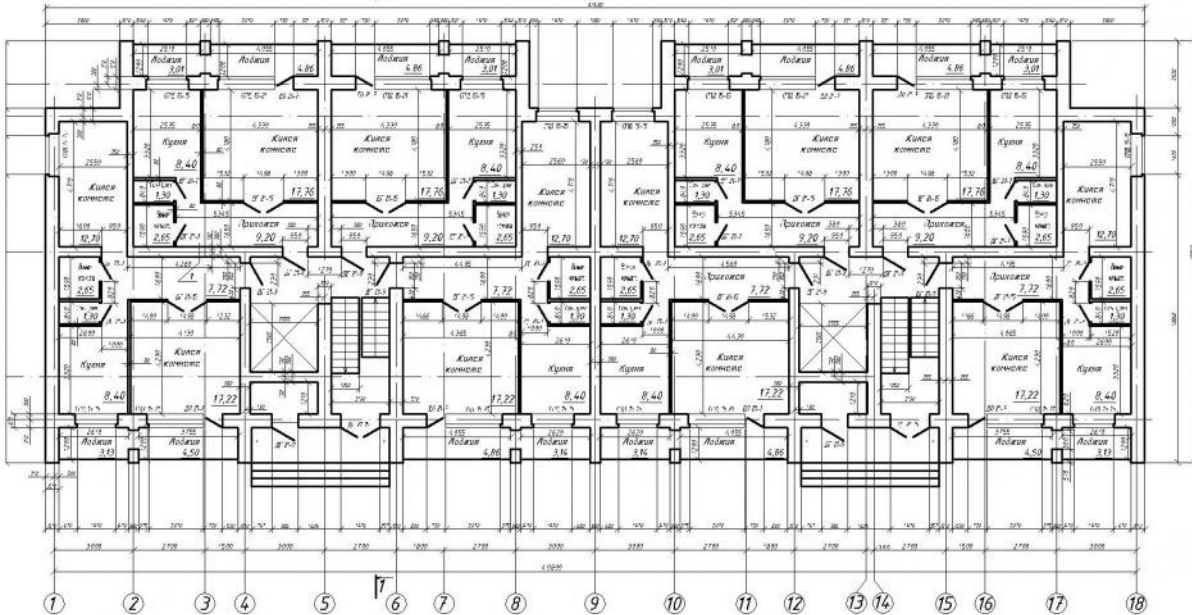
ФАСАД 1-18



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН



ПЛАН 1 ЭТАЖА



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Условные обозначения	Наименование	Условные обозначения	Наименование
	Проектируемое здание		Скателка
	Газон		Дерево
	Автомобильная дорога		Футбольные ворота
	Тротуарная плитка		Песочница
	Живая изгородь		Металлическая изгородь
	Песок		Асфальт

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер по экспликации	Наименование	Примечание
1	Проектируемое здание	
2	Игровая площадка	
3	Автомобильная дорога	
4	Игровая площадка	
5	Футбольная площадка	
6	Площадка для выгула собак	

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Наименование	Ед. изм.	Количество
Площадь участка	м <sup>2</sup>	8000,00
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	1497,80
Площадь зеленых насаждений	м <sup>2</sup>	5656,88
Площадь дорожных покрытий	м <sup>2</sup>	845,32
Процент застройки	%	18
Процент озеленения	%	70

Должн.	Ф.И.О.	Подп.	Дата
Заб. кафедр.			
Разработ.			
Консульт.			
Консульт.			
Консульт.			
Инж. контр.			
Разработ.			

"Удостоверение действительности присвоения 9-этажного жилого дома в г. Калинин"

Кладка	Лес	Листов

## **Введение.**

В современном мире строительство имеет очень большую и значимую роль с экономической, социальной и промышленной точек зрения.

В связи со всеми этими функциями остро ставится вопрос воспроизведения нового строительства, управления всеми процессами строительства, его эксплуатации и экономической реализации после завершения всех процессов.

На сегодняшний день строительство в нашей стране требует новых идей и нового импульса по воспроизводству объектов недвижимости, требуется повышения качества и надежности возводимых зданий и сооружений, улучшения их энергоэффективности и повышения эффективности строительства в целом. Всё это может быть достигнуто только с учётом использования новых методов и технологий в строительной деятельности, путем скоординированных действий всех секторов фундаментальной и прикладной науки.

Всё это происходит на фоне улучшения экономической составляющей нашей страны и республики в целом, с учётом демографического роста населения и оттока жителей гор в низменную часть республики, т.е. в города.

Недостаточное количество недвижимости может привести к тому, что строительство превратится из двигателя экономики в ее тормоз.

В связи с этими обстоятельствами повышение эффективности строительства и его численное увеличение просто необходимо и является жизненно-важной задачей.

Значительный рост объемов строительства приводит к внимательному рассмотрению вопросов качественного и надежного возведения зданий и сооружений, но естественным образом повышение качества строительства новых объектов может быть достигнуто только путем отслеживания всех процессов строительства и устранения всех ошибок еще на стадии становления на каждом этапе строительства, начиная от проектирования и заканчивая его сносом.

В данном дипломном проекте затронуты вопросы, касающиеся управления девелоперским проектом на стадии разработки. Очевидно, что любой девелоперский проект неразрывно связан с огромными рисками, ведь только «маленькие деньги» могут быть без рисковыми. Важнейшее значение имеют такие особенности рынка недвижимости, как локальность, высокая зависимость от состояния региональной экономики, долгосрочный характер инвестиций, низкая ликвидность товара на рынке. Накладываясь на высокую капиталоемкость объектов недвижимости и значительный уровень издержек сделок с недвижимостью, эти обстоятельства ставят проблему управления рисками на одно из первых мест в девелопменте. Актуальность темы дипломного проекта заключается в необходимости:

- 1) увеличения объемов строительства;
- 2) повышения качества возводимых объектов;
- 3) повышения эффективности реализуемых проектов;

4) грамотного управления проектом строительства объекта.

Цель дипломного проекта является разработка эффективного проекта управлением строительства и его эксплуатация 9-ти этажного жилого дома.

Задачами дипломного проектирования являются:

- 1) повышение качества управления дивелопментским управлением;
- 2) выбор наиболее эффективного варианта реализации инвестиционного проекта.

## **РАЗДЕЛ 1 ОЦЕНКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.**

### **1.1. Общие сведения о республике Дагестан.**

Дагестан расположен в северо-восточной части Кавказа, вдоль побережья Каспийского моря. В северной части республики — низменность, в южной — предгорья и горы Большого Кавказа. Протяженность территории с севера на юг составляет около 400 км, с запада на восток — примерно 200 км. Дагестан на севере граничит со Ставропольским краем и Калмыкией, на западе с Чеченской Республикой и Грузией, на юге с Азербайджаном. По суше и Каспийскому морю проходят границы с пятью государствами — Азербайджаном, Грузией, Казахстаном, Туркменией и Ираном. На границе с Азербайджаном — крайняя южная точка России.

Численность населения республики по данным Росстата составляет 2 990 37 чел. (2015). Плотность населения — 59,49 чел./км<sup>2</sup> (2015). Городское население — 45,08 % (2015).

По данным правительства республики, за её пределами постоянно проживает ещё более 700 тысяч дагестанцев.

Рождаемость — 19,5 на тысячу населения (3 место в Российской Федерации, после Ингушетии и Чечни), рождаемость за 2010 год — 18,8 на 1 тыс. человек. Среднее число детей на одну женщину — 2,13.

Согласно предварительным официальным данным переписи населения 2010 года население Дагестана по сравнению с 2002 годом выросло на 15,6 % и достигло 2977,4 тыс. чел. Доля городского населения выросла с 42,8 до 45,3 %. Доля мужчин и женщин осталась стабильной (доля мужчин снизилась на 0,1 % и составила 48,1 %).

Дагестан показал самые высокие темпы прироста населения среди регионов России. Благодаря этому Республика за 2002—2010 годы обогнала многие крупные регионы (Красноярский край, Волгоградскую область, Пермский край и т. д.). К настоящему времени Дагестан занимает 13 место в России по численности населения субъектов Российской Федерации

Дагестан в географическом отношении делится на предгорный, горный и высокогорный физико-географические пояса, в каждом из них имеются различные виды растительности. Климат на севере и в центральной части Дагестана умеренно-континентальный и засушливый.

Дагестан подразделён на три почвенно-климатические зоны:

горная — выше 850 (1000) м (площадь 2,12 млн.га или 39,9 % территории)  
предгорная — от 150 (200) до 850 (1000) м (площадь 0,84 млн.га или 15,8 % территории)  
равнинная — от –28 до 150 (200) м (2,35 млн.га или 43,3 % территории).  
Средняя температура января на низменности составляет примерно от +4°C до –3. в горах –5°C –11°C, июля до +30. Осадков за год выпадает 200—300 и 600—800 мм соответственно.

## **1.2. Общие сведения о г.Каспийск.**

Каспийск — город на юге России, в Республике Дагестан.

Образует городской округ город Каспийск.

Город расположен на берегу Каспийского моря, в 14 км от железнодорожной станции Махачкала. Является спутником города Махачкала.

Как логично можно заключить из названия, город Каспийск расположен на берегу Каспийского моря (в народе – Каспий). Небольшой город-спутник Махачкалы имеет не столь долгую историю, как столица Дагестана. До конца 40-х годов это был поселок городского типа с гордым названием Двигательстрой. Затем его переименовали.

На сегодняшний день коттеджные поселки, распространяющиеся от границ обоих городов, начали переплетаться, словно корни деревьев, и практически объединили их. Как предполагает местное население, через несколько лет может встать вопрос о том, чтобы Каспийск вошел в состав Махачкалы. От ж/д вокзала Махачкалы (практически центр) город отделяет 14 км, а до аэропорта «Уйташ» и вовсе рукой подать – не более 5 км. В сравнении с расстояниями Москвы, Питера или другого крупного города России это – смешные цифры.

Каспийск, как и другие южные города России, может похвастаться относительно мягкой зимой. Температура в январе-феврале редко опускается ниже -10 градусов. Правда, с моря часто тянет влажный холодный сквозняк, поэтому холод ощущается сильнее. Снега выпадает немного, он быстро тает. С момента образования Каспийска, численность его населения только растет. На начало 2014 года в городе проживало чуть более 105 тысяч человек, что по российским меркам, опять же, немного. Представлены практически все 35 национальностей Дагестана.

С каждым годом город расширяется, благо пустынная местность вокруг позволяет это сделать. Как уже упоминалось выше, на севере и в районе Нового Хушета он практически слился с Махачкалой. На запад расширение происходит не в столь стремительных темпах, а на юге Каспийск и вовсе обрывается. Сегодня Каспийск занимает площадь 33 квадратных километра и разделен на три района: военный городок, каменный карьер и частный сектор.

### 1.3. Описание местоположения объекта.

Земельный участок на котором будет строиться наш объект недвижимости имеет статус развивающегося и является некой границей соединения 2х городов Махачкалы и Каспийска. На этой территории широко развито строительство многоэтажных домов, инфраструктура пока находится на среднем уровне. Продажи объектов недвижимости в данном районе имеют большой спрос, из-за соотношения цены и качества.



Рис. 1

Объект застройки — это девятиэтажный 72-х квартирный жилой дом. Площадь жилых помещений в объекте строительства составляет 3214.8 м<sup>2</sup>. Под застройку выбран земельный участок общей площадью 17 168 м<sup>2</sup>. Расположен по адресу г.Каспийск, трасса «Махачкала-Каспийск». Территория района строительства характеризуется малой плотностью жилой застройки, средним уровнем озеленения и обустройства территории.

### 1.4. Состояние земельного участка под застройку.

Земельный участок, выбранный под застройку, является пустующим. Инженерно-геологические условия земельного участка можно охарактеризовать как обычные. На территории участка развитие неблагоприятных гидрогеологических и геологических процессов, таких как оползни, образование оврагов, подтопление, не наблюдается. На территории выбранного земельного участка уровень грунтовых вод, в результате проведенных инженерно-геологических исследований, был зафиксирован на глубине 3 – 3,5 м, а сезонные колебания уровня подземных вод составляет 0,5 – 1 м. Пик колебаний уровня грунтовых вод приходится на весенний период.

Грунтовые условия на участке застройки после проведения соответствующих исследований, которые были проведены на участке, хорошие.

Геологическую толщу участку составляют в основном следующие грунты: глина и суглинки – которые по категории относятся к грунтам способным выдержать большие нагрузки и обеспечить устойчивость зданию.

### **1.5 Вид использования земельного участка.**

Согласно Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования города Каспийска, утвержденным Городским Собранием решением, земельный участок с кадастровым номером **05:48:0000008: 0548** находится на территории которая является зоной среднеэтажной жилой застройки с небольшим сосредоточением домов, эта зона является еще в стадии развития и на ней ведется множество строительных работ по возведению объектов недвижимости. Соответственно, выбранный земельный участок может использоваться для строительства девятиэтажного 72-х квартир жилого дома.

### **1.6. Кадастровый план земельного участка.**

Земельный участок, выбранный под застройку, по данным публичной кадастровой карты, имеет характеристики, которые представлены в таблице 1.1

Таблица 1.1

<b>№ п/п</b>	<b>Характеристика</b>	<b>Описание</b>
1	Статус	Учтенный
2	Адрес	респ Дагестан, г Каспийск, МКР Кемпинг, в районе стадиона Анжи-Арена
3	Уточненная площадь	10 000.00 кв. м
4	Кадастровая стоимость участка	6 268 600 руб.(по состоянию)
5	Стоимость 1кв.м	627 руб.
4	Дата постановки на учет	08.08.2003
5	Кадастровый округ	05
6	Кадастровый район	05:48
7	Кадастровый квартал	05:48 0000008
8	Дата обновлений сведений по округу	03.07.2014



9	Категория	Земли поселений
---	-----------	-----------------

### 1.7. Ближайшее окружение.

Земельный участок отведенный под застройку проходит по красной линии трассы «Махачкала-Каспийск». Участок имеет практически прямоугольную форму, поверхность земли ровная с незначительными перепадами, в пределах от 0.4 до 0.7м.

Территорию выбранную под застройку можно описать и охарактеризовать как развивающийся микрорайон, преимущественно располагаются здания средней этажности и многоэтажные объекты недвижимости.

В шаговой доступности находится футбольный стадион «Анжи-Арена», спортивный комплекс имени Али Алиева, в пару тройках минут езды находятся школы и детские сады, не далеко находятся парикмахерская и салоны красоты. Около 10 мин. езды располагается Каспийская автостанция, на таком же расстоянии находится городская больница и места семейного отдыха которые представлены в таблице 1.2.

Таблица 1.2

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Расстояние, км	Транспортная доступность, мин	Пешеходная доступность, мин
<b>Объекты административного значения</b>					
1	Администрация	ул. Орджоникидзе 12	2.5	3.5	30
2	ОГИБДД ОМВД России по г. Каспийск	ул. Байрамова 17	2.2	3	27
3	Пожарная Часть № 10 ОФПС ФГКУ Каспийск	ул. Абдулманапова, 10	3	5	36
<b>Объекты лечебно-рекреационного значения</b>					
4	Больница	Ул. А.Алиева, 2	2.35	3	27
5	Санаторий-профилакторий	Набережная Д 5	2.3	3	26
6	Городской пляж	Набережная	2.7	3	32

7	Дом престарелых	ул.Орджоникидзе 3 а	4	7	45
8	ОАО «Санаторий «Энергетик»	ул. М.Халилова, д. 1	3.5	5	42
<b>Объекты торгово-сервисного назначения</b>					
9	"Общественное питание, фастфуд"	ул. Абдулманапова	3	4	35
10	Магазин «Royal»	ул Гамзатова, 37в	4.2	8	43
11	Фитнес-центр «Москва»	ул М.Халилова	3.6	6	40
12	Сбербанк России	Ленина 24	3.5	6	40
13	Оптовый рынок	улица Советская	3.75	7	41
14	Гранд Отель "Каспий"	ул. Халилова, 3	3.6	6	40
15	Кинотеатр Москва	Халилова 12а	3.7	7	41
<b>Объекты образовательного значения</b>					
16	МОУ Каспийская гимназия	Ул. Орджоникидзе, 16	4.1	8	46
17	<u>Каспийская СОШ №6</u>	Ул. Ленина, 74	3.7	7	41
18	Дет/Сад № 24, Ромашка, МДОУ	ул. Хизроева, 6а	2.6	5	30
19	Детская школа искусств им. С. Агабабова	ул. Советская, д.18	3.2	6	37
20	<u>ГБОУ ДЮСШ \"Олимп\"</u>	ул.Мира 7	3.4	6	38
<b>Объекты культурного значения</b>					
21	Свято-Казанский Храм	Комсомольская ул., 1	4.2	8	50
22	Дом культуры	ул. Пушкина, 27	3.35	6	38

## **1.8. Инфраструктура.**

Район где располагается наш объект недвижимости обеспечен необходимыми элементами инфраструктуры т.е водоснабжение, газоснабжение и электричество.

Улицы по которым осуществляется подъезд к нашему объекту освещаются в ночное время фонарями .

Социальная инфраструктура в районе расположения объекта развита в достаточной степени. Как уже было сказано выше нашу строительную площадку окружают микрорайоны с хорошо развитой инфраструктурой и в основном многоэтажные здания.

Наш район является местом где большие обороты набирает новое строительство.

## **1.9. Подъезды, парковка.**

Подъезд к площадке строительства осуществляется с шоссе «Махачкала-Каспийск». и с внутриквартальных дорог. Парковка и маневрирование автотранспорта в период строительства объекта осуществляется непосредственно на площадке строительства, на специально отведенных площадках.

После ввода объекта в эксплуатацию парковка и маневрирование транспортного средства будет осуществляться на специальных площадках и придомовой территории.

## **1.10. Пешеходная и транспортная доступность.**

Объект строительства расположен в 100-150 метрах от остановки общественного транспорта , главной улицей которого является трасса «Махачкала-Каспийск».

Уровень интенсивности пешеходных потоков можно характеризовать как низкий (за исключением времени до и после матчей ФК Анжи ) Территория имеет достаточное количество пешеходных переходов которые находятся в хорошем состоянии.

Подъезд к объекту осуществляется непосредственно с шоссе «Махачкала-Каспийск» и с разветвленной сети внутриквартальных дорог. Уровень интенсивности транспортных потоков по шоссе «Махачкала-Каспийск» можно охарактеризовать как средний. Транспортная магистраль находятся в хорошем состоянии, дорожное полотно магистрали имеет по две полосы движения в каждом направлении и пешеходную зону с каждой стороны дороги. Покрытие дорожного полотна — асфальт.

Из выше всего изложенного транспортную доступность к нашему объекту строительства можно охарактеризовать как хорошую , можно добраться до исходного места как на общественном транспорте так и на личном.

### **1.11. Экологическая обстановка.**

Экологическая обстановка в г.Каспийск непосредственно хорошая. Степень загрязненности почвы и воздуха средняя. Наиболее чистыми являются прибрежные районы. В районе отсутствуют крупные промышленные предприятия , поэтому окружающей территории не нанесен вред от промышленных предприятий.

Уровень шумового загрязнения на территории которую мы рассматриваем составляет примерно 35-45 Дб , что входит в допустимую норму по предельно допустимого уровня.

Уровень загазованности воздуха данного района не превышает допустимых значений , что является непосредственным плюсом и преимуществом.

Радиационное загрязнение на территории города, в том числе и на территории застройки, отсутствует.